Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Wohnen in Neufahrn Nord, Kurt-Kittel-Ring und Massenhausener Straße“
umfassend die Fl.Nr. 517 der Gemarkung Neufahrn.

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzung durch Planzeichen

Nr.	Planzeichen	Bedeutung
	(graue Linie)	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.0		Art der baulichen Nutzung
1.1	WA 1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexzahl z.B.: WA 1, (Nutzungseinschränkungen siehe Ziff. B.2.1)
1.2	(Dreieckslinie)	Fassaden, in denen keine notwendigen Fenster zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig sind. (siehe auch Festsetzungen unter Ziff. B.6)
2.0		Maß der baulichen Nutzung
2.1	375 (300)	Max. zulässige Gesamtgrundfläche in m², mit max. Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne untergeordnete Bauteile und Terrassen) als Klammerwert, z.B.: 375 (300), (siehe auch B.1.1)
2.2	WH= 6,5 m	zwingend festgesetzte Wandhöhe über Ok. Bezugspunkt, z.B.: 6,50 m, (siehe Satzungstext Ziff. B.3.)
2.3	459,35 ü. NN	Bezugspunkt mit Angabe der Höhe ü.NN, z.B.: 459,20
2.4	(Kreislinie)	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
3.0		Baulinien, Baugrenzen
3.1.1	(rote Strichpunktlinie)	Baulinie
3.1.2	(blaue Strichpunktlinie)	Baugrenze
3.2.1	E/D	nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig
3.2.2	H	nur Hausgruppen zulässig
3.2.3	(Punktlinie)	Abgrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen (siehe B.2.2)
4.0		Dachgestaltung
4.1	SD max. 18°	Satteldach mit Angabe der max. Neigung, z.B. 18°
4.2	PD max. 12°	Pultdach mit Angabe der max. Neigung, z.B. 12°
4.3	(Doppelpfeil)	Vorgeschriebene Firstrichtung
5.0		Verkehrsflächen
5.1	(grüne Linie)	Straßenbegrenzungslinie
5.2	(gelb schraffiert)	öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich
5.3	(gelbe Fläche)	öffentliche Verkehrsfläche
5.4	G+R	Geh- und Radweg
5.5	P	öffentliche Parkplätze
6.0		Sonstige Festsetzungen
6.1.1	GCa	Gemeinschaftsfläche für Carports (siehe auch B.4.4)
6.1.2	Ga	Fläche für Garagen
6.1.3	St	Fläche für Stellplätze
6.3	M	Gemeinschaftsfläche für Müll
6.4	N	Fläche für Nebenanlagen oder Zusatzgaragen
6.5	10.0	Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.6	(gestricheltes Rechteck)	Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
7.0		Grünflächen
7.1	(grüne Fläche)	öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
7.2	(gepunktete Fläche)	private, zu begrünende Vorgartenflächen mit Einfriedungsverbot, Unterbrechungen durch Hauszugänge und Garagenzufahrten zulässig.
7.3		Pflanzung
7.3.1	AP	zu pflanzende Bäume, als großkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: A, siehe auch Pflanzliste B.5.1.1
7.3.2	(Strauchsymbol)	zu pflanzende Sträucher, siehe auch Pflanzliste B.5..1.3
7.3.3	(Gehölzsymbol)	Ortsrandbepflanzung, siehe Festsetzung B.5.3.1
7.4	150	öffentlicher Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder bis 12 Jahre mit Angabe der Nettospielfläche, z.B.: 150 m²

B. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Von der festgesetzten Grundfläche je Bauraum dürfen maximal die Klammerwerte mit dem Hauptgebäude ohne untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien oder Vordächer überbaut werden.

1.2 Die Grundfläche von Nebenanlagen wird auf 8 m² begrenzt.

1.3 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen bei Beachtung der festgesetzten Grundflächen im WA 2 und 3 durch nachstehende Bauteile und Nebenanlagen mit folgenden Abmessungen überschritten werden:

Bauteile:

- Vordächer, wenn diese nicht tiefer als 2,5 m und nicht breiter als 2,5 m sind.
- Erker im 1. Obergeschoss, wenn diese nicht tiefer als 1 m und nicht breiter als 3 m sind und mit einem flach geneigten Pultdach gedeckt sind, dessen First an der Außenwand des Wohngebäudes verläuft.

Nebenanlagen:

- erdgeschossige Vorbauten in der Vorgartenzone für Müll, Fahrräder u. ä. (von der Gebäudehülle thermisch getrennt), wenn diese nicht tiefer als 2,5 m und nicht breiter als 3,0 m sind und keine größere Wandhöhe als 2,75 m aufweisen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen mit einem flach geneigten (max. 12 °) Pultdach (First an der Außenwand des Hauptgebäudes) zu decken.

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die der Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.

2.2 Je Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Hausgruppe sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Im westlichen, durch Planzeichen A.3.4 abgegrenzten Hausgruppenhaus des WA 3, dürfen davon abweichend 2 Wohnungen realisiert werden.

3. Wandhöhe

Die zwingend festgesetzten Außenwandhöhen sind das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsstraße zur Oberkante der Dachhaut bzw. zur Oberkante Attika der Dachterrasse, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand bzw. Dachterrassenaußenwand .

4. Örtliche Festsetzungen

4.1.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung entweder als mittensymetrische Satteldächer oder Pultdächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel oder natürlicher patinierenden Blechdeckungen, in den jeweils festgesetzten Neigungen zu decken.
Giebel- und Traufseiten von Wohngebäuden sind mit max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, Giebel- und Traufseiten von Garagen- und Carports sind mit maximal 50 cm Dachüberstand auszuführen,
Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.

4.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von verputzten Gebäuden sind putzbündig in gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Holzschalungen sind sinngemäß bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 15 cm) zu führen
Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über dem festgesetzten Bezugspunkt der vor dem Gebäude liegenden liegen.

4.3 Abgrabungen

Abgrabungen sind unzulässig.

4.4 Carports, Müllsammelräume, Zuordnung

Die festgesetzten Gemeinschaftscarports und Müllsammelräume sind als rückseitig und giebelseitig geschlossene Ständerkonstruktion auszuführen. Die straßenseitige Fassade der Carports darf nicht durch Tore oder sonstige Absperreinrichtungen geschlossen werden. Davon ausgenommen sind die ausgewiesenen Müllsammelräume. Die Gemeinschaftsflächen sind jeweils dem südlich gegenüberliegenden Bauraum zuzuordnen.

4.5 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind, wenn nicht gesondert festgesetzt, hell verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig.
Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

4.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 unabhängig von einander nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Diese sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Carportflächen (ausgenommen westliches Hausgruppenhaus des WA 3) nachzuweisen.
Für eventuell zusätzliche, im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen sind die Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils neusten Fassung innerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen.

4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen

4.7.1 Einfriedungen der durch Ziff. A.7.2 gekennzeichneter Vorgartenbereiche sind unzulässig.
Gegenüber den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mit 10 cm Bodenabstand) Holzzaun mit senkrechten, naturfarbenen Holzlatten (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.
Trennungen der Parzellen untereinander müssen durch Maschendrahtzaun in gleicher Höhe vorgenommen werden.

4.7.2 Sichtschutzwände zwischen Hausgruppenhäusern und gegenüber dem öffentlichen Spielplatz sind 2,5 m hoch und bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.

4.7.3 Müll ist in den dafür festgesetzten Gemeinschaftsflächen zur Abholung durch den Entsorger bereitzustellen. Diese dürfen entwurfsbedingt innerhalb des Bauraums verschoben werden.

4.7.4 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.

4.8 Nebenanlagen

Je Parzelle ist innerhalb der Einfriedung entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Gartengerätehaus mit max. 6 m² Grundfläche und max. 2,5 m Wandhöhe zulässig. Aneinandergebaute Gerätehäuschen sind im gleichen Erscheinungsbild profilgleich auszuführen.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot
Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind mit den genannten Pflanzenarten (PFLANZENLISTE) und nachfolgend genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

5.1.1 zu pflanzende Großbäume:

AP	Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
	Fagus sylvatica	- Rot-Buche
	Aesculus carnea	- rot blühende Kastanie
	Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulme
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuss
T	Tilia cordata	- Winterlinde
	Corylus colurna	- Baumhasel

5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus domestica	- Speierling

5.1.3 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.2.1 Großbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

5.2.2 Klein-Bäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

5.2.3 Obstbäume
Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm

5.2.4 Sträucher
2 x verpflanzt, 100-125 cm

5.2.5 Bäume in der Ortsrandbepflanzung
Heister, 2 x verpflanzt, o.B., 150-200 cm, Arten gemäß B.5.11 und B.5.1.2

5.3 Pflanzmengen

5.3.1 Öffentliche Grünfläche, Ortsrandbepflanzung
Je 1,5 – 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.
5 % der Gesamtpflanzung sind mit Heistern zu bepflanzen.

5.4 Befestigungsflächen, Wendeanlage

5.4.1 Befestigungsflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.4.2 Die Baumscheibe im Zentrum der Wendeanlage ist bis auf eine innere unbefestigte Pflanzfläche von 3 m Durchmesser in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasensteine o. dergl.) für Schwerlastverkehr (Feuerwehr, Müllauto) überfahrbar zu gestalten.

5.4.3 Parkplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä).

6. Immissionsschutz

Im Planungsgebiet sind an allen mit Planzeichen A.1.2 gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne von Anmerkung 1 in Ziff. 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) zulässig, es sei denn, dass diese durch Pufferräume wie Wintergärten vor Lärmimmissionen (Verbesserung min. 15 dB(A) geschützt werden oder auf der Südseite mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung erhalten, oder eine aktive Belüftung (Schalldämmlüfter) erhalten.
Aktive Belüftungen (Schalldämmlüfter) dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R´w,res der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss an der Nordfassade mindestens 40 dB betragen.
An den übrigen Fassaden muss das resultierende Bauschalldämm-Maß R´w,res der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 35 dB betragen.
Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen beinhalten auch Dachflächen.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV):
Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer.

C Hinweise durch Planzeichen

Nr.	Planzeichen	Bedeutung
1.	(graues Rechteck)	bestehende Gebäude
2.	(Linie mit Grenzpunkten)	bestehende Grundstücksgrenze
3.	517	Flur Nummer, z.B. 517
4.	(leeres Rechteck)	vorgeschlagene Gebäudeform
5.	(gestrichelte Linie)	vorgeschlagene Grundstücksteilung
6.	(Gehölzsymbol)	bestehende Gehölze

D Hinweise durch Text

1.0 Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist bei der Anlage der Spielplätze zu beachten.

1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen auf der dafür festgesetzten Sickerfläche anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterrigolen).
Die privaten Grundstückseigner müssen dabei die Ableitung des Tagwassers aus öffentlichen Verkehrsflächen in Kauf nehmen.

Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Zur Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung wird auf den "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer zur Regenwasserversickerung .- Gestaltung von Wegen und Plätzen (Stand Juni 2000)" herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft hingewiesen.

2.2 Der HHW liegt nach Angabe des WWA Freising nahezu auf Geländeoberkante. Der übliche Grundwasserstand liegt ca. 3-4 m unter Geländeoberkante. Insofern ist bei der Planung der Hauskeller ein mögliches Eintauchen der Kellersohlen in den HHW zu berücksichtigen.

2.3 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein

3. Immissionsschutz

3.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der nördlich des Planbereichs liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

3.2 Das Plangebiet liegt entsprechend der Arbeitskarte des Regionalplans zu den Lärmschutzzonen des Münchner Flughafens innerhalb der Lärmschutzzone Ca.

3.3 Die weitere Entwicklung der Fluglärmimmissionen ist auf Grund der derzeit laufenden Planfeststellung zur 3. Start- und Landebahn nicht gesichert. Daher wird empfohlen, für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen generell ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R´w,res von 40 dB anzustreben

4. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten.
Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

5. Bestehende Gehölze sind während der Baumaßnahme nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

6. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Die Denkmalbehörde ist 14 Tage vor Baubeginn zu informieren, damit der Oberbodenabtrag von einer archäologischen Fachkraft beaufsichtigt werden kann.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der **Beschluss zur Aufstellung des** Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen in Neufahrn Nord, Kurt-Kittel-Ring und Massenhausener Straße“ wurde vom Gemeinderat am 22.09.2008 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans im Sinne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde vom Gemeinderat am 21.06.2010 gefasst und am 30.09.2010 bekannt gemacht.

3. Die **öffentliche Auslegung** im Sinne des § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07.2010 bis 11.08.2010 durchgeführt.

4. Die **Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte in der Zeit vom 29.06.2010 bis 12.08.2010.

5. Die **erneute öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung** nach § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 i. V. mit § 13a Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.10.2010 bis 26.10.20 statt.

6. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Nr. 108 in der Fassung vom 21.03.2011 wurde vom Gemeinderat am 21.03.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

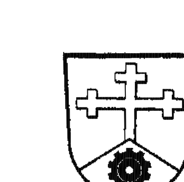
Neufahrn b. Freising, den………………

…………………………………………………….
Siegel Schneider, Erster Bürgermeister

7. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 108 erfolgte am ……………dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 108 hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 108 in der Fassung vom 21.03.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neufahrn b. Freising, den………………

…………………………………………………….
Siegel Schneider, Erster Bürgermeister



GEMEINDE NEUFAHRN B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

NR. 108

"Wohnen in Neufahrn Nord, Kurt-Kittel-Ring und Massenhausener Straße"

M= 1:1000

Architekten/ Stadtplaner: dipl. ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Fassung vom: 21.06.2010 geändert am: 27.09.10/ 21.03.2011